



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par Bérengère Lyan
Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable
ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr
réf : SUAD/PU/BL/2023 - 234

Cergy-Pontoise, le **11 SEP. 2023**

Le préfet du Val-d'Oise

à

Monsieur Claude NOEL
Maire de Butry-sur-Oise
Place de la mairie
95430 Butry-sur-Oise

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 25 mai 2023

Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU), le projet arrêté par le conseil municipal de Butry-sur-Oise a été réceptionné par mes services le 12 juin 2023. Ce projet appelle les observations suivantes, qui devront être intégrées au dossier versé à l'enquête publique, en application de l'article L.132-11 du code de l'urbanisme.

La production de logements locatifs sociaux (LLS) est un enjeu fort pour la commune. Avec un taux de 12,84 % de LLS au 1^{er} janvier 2022, il manque à cette date 103 LLS pour atteindre le taux légal de 25 % de LLS au sein des résidences principales.

Le projet de PLU arrêté prévoit la production de logements dans plusieurs secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- 30 logements dont 40 % de LLS dans la zone 1AUa des Violaines de 0,74 hectares,
- 105 logements dont 75 % de LLS dans la zone 1AUb du Bout Baron de 1,56 hectares,
- 30 logements dont 60 % de LLS dans un programme immobilier mixte du secteur gare.

De plus, la construction de logements est possible dans les dents creuses repérées dans le diagnostic foncier. Le règlement des zones urbaines prescrit de réserver au moins 30 % de la surface hors œuvre nette des opérations de 4 logements et plus pour la réalisation de logements sociaux.

La réalisation de ces projets de logements est nécessaire pour rattraper le déficit en logements sociaux et atteindre un taux de 25 % de LLS au sein des résidences principales.

Vous veillerez par ailleurs à citer le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) parmi les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible et à justifier de cette compatibilité dans le rapport de présentation, en application de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme.

J'émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des points suivants.

1) Dispositions dans le secteur de la gare

Le périmètre de l'OAP du secteur gare a une surface de 1,7 hectares et est situé dans la zone UG du PLU relative aux « secteurs d'extension à la périphérie du bourg ». Un programme immobilier mixte comportant 30 logements et la restructuration des aires de stationnement sont prévus dans ce périmètre.

Le règlement de la zone UG du projet de PLU fixe différentes limites à la densification et à l'artificialisation :

- l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain,
- la hauteur des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit,
- les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 50 % du terrain,
- 30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

La cohérence de ces règles avec le projet d'aménagement présenté dans l'OAP n'est pas suffisamment justifiée dans le rapport de présentation. Un zonage avec des règles spécifiques dans ce secteur semble nécessaire pour assurer la faisabilité des aires de stationnement et du programme immobilier mixte et permettre une densité plus importante au niveau de la gare. Une majoration du volume constructible liée à la réalisation de logements sociaux pourra aussi être instituée en application de l'article R.151-37 6°.

De plus, le PLU définit un emplacement réservé A de 1 365 m² dans le secteur de la gare pour une opération mixte de logements, commerces et services dont le périmètre ne correspond pas à la totalité de celui du programme immobilier mixte présenté dans l'OAP. Il conviendra de justifier ou de revoir le périmètre de cet emplacement réservé. La définition de cet emplacement réservé devra également confirmer, en application des articles L.151-41 4° et R.151-38 1°, la part de logements sociaux attendue de 60 %.

2) Dispositions relatives à l'OAP équipements publics

Le PADD du PLU mentionne la nécessité d'un nouveau pôle scolaire et périscolaire. Une OAP est définie pour l'édification d'équipements publics de proximité sur un périmètre de 6 209 m² comprenant les parcelles AC 87, 89, 504, 505 et 506. L'OAP mentionne l'intention d'encadrer la mutation prochaine de ce secteur.

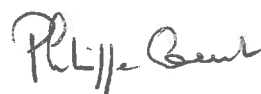
Les diagnostics foncier et agricole indiquent que ces parcelles semblent à usage agricole en tant que siège d'exploitation avec des hangars agricoles tandis que l'OAP indique que ces parcelles ne sont plus à usage agricole. Ces informations devraient donc être vérifiées et mises en cohérence.

Sur le plan de zonage, ces parcelles sont couvertes par la zone agricole A du PLU dans laquelle le règlement n'autorise les équipements publics ou d'intérêt collectif que si les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

Si vous souhaitez autoriser des bâtiments publics dans cette zone, vous devrez mettre en cohérence le règlement et l'OAP, en application de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, en supprimant le zonage A au profit d'une zone à urbaniser ou en créant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dans le cadre d'un nouvel arrêté de votre projet de PLU qui sera alors soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Dans le cas contraire, il sera nécessaire de supprimer l'OAP non cohérente avec le zonage agricole.

Les services de la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour examiner les difficultés éventuelles que vous pourriez rencontrer.

Le préfet,



Philippe COURT